
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 631/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	16
Lotto unico	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	24
Titolarità	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	24
Confini.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	24
Consistenza.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	26
Dati Catastali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	36
Stato di occupazione	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	36
Provenienze Ventennali	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2.....	37

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	37
Formalità pregiudizievoli	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	37
Normativa urbanistica	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2	38
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	38
Regolarità edilizia.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2	41
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	41
Vincoli od oneri condominiali	55
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2	55
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	55
Stima / Formazione lotti.....	55
Lotto unico	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 631/2019 del R.G.E.	59
Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 180.450,00	59



All'udienza del 13/09/2024, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà del Sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, zona Massimina ad ovest di Roma, XIII Municipio (Aurelio); più precisamente in Via Alberto Breglia, 19, piano primo e secondo, interno 2.

Esternamente il fabbricato è composto di tre piani fuori terra e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

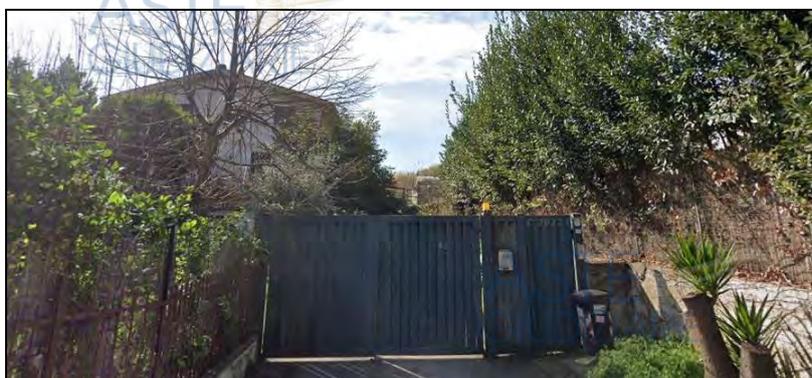
Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 23.10.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile con il custode giudiziario avvocato Antonella Scano, nessuno era presente per la parte esecutata. Si è organizzato un secondo sopralluogo il 09.12.2024 a cui era presente il custode giudiziario avvocato Antonella Scano come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

Si tratta di un appartamento su due piani così composto:

Piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due ripostigli, una camera, un balcone e la scala che conduce al secondo piano.

Secondo piano: 3 vani non rifiniti.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nè all'ultimo titolo assentito riferito al condono 86/249372/0 (concessione n.65924 del 03.11.1997) per diversa distribuzione degli spazi interni e aumento della superficie residenziale.



All'immobile si accede da Via Alberto Breglia al civico 19 attraverso un cancello elettrico carrabile a due ante, di lato è presente un cancello pedonale. Si percorre un vialetto asfaltato che giunge ad uno slargo usato come parcheggio (BCNC), per poi proseguire costeggiando il fabbricato fino a raggiungere delle scale esterne. Si salgono le scale in cemento e si giunge ad una passerella sospesa (impalcato) composta da una struttura con reticolato di ponteggi metallici e tavole in legno (foto a pag.43).

Il bene comprende anche un'ampia corte comune (BCNC F. 410 p.lla 133 sub.1).

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna occorre differenziare il piano primo dal secondo.

Al piano primo l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès, gli infissi e gli avvolgibili (laddove presenti) sono in pvc. Gli infissi che affacciano sul balcone sono dotati di persiane in materiale metallico.

Il piano secondo, collegato al primo tramite una scala interna in cemento priva di rivestimento, è stato lasciato allo stato grezzo con pareti non intonacate, in alcuni punti è visibile il tetto a falde inclinate (altezza minima 2,20 ml. e altezza massima 3,60 ml). Soltanto un vano risulta intonacato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.





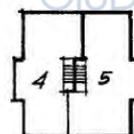
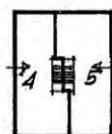




Si precisa che la proprietà comprende anche un'area scoperta di circa 1.112 mq di area di sedime (circa 900 mq utili) comune sia ai subalterni pignorati (subb. 3 e 4) che ai subalterni non oggetto della procedura esecutiva (subb. 2 e 5). L'area esterna, anche se comune ad entrambe le proprietà, risulta divisa in due parti attraverso la costruzione di murature e recinzioni. Si precisa che nella corte comune sono presenti una serie di illeciti edilizi non sanabili che dovranno essere rimossi e i cui costi saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e saranno pari al 50% delle spese di rimozione e smaltimento.



PIANO TERZA c.c. 1.500



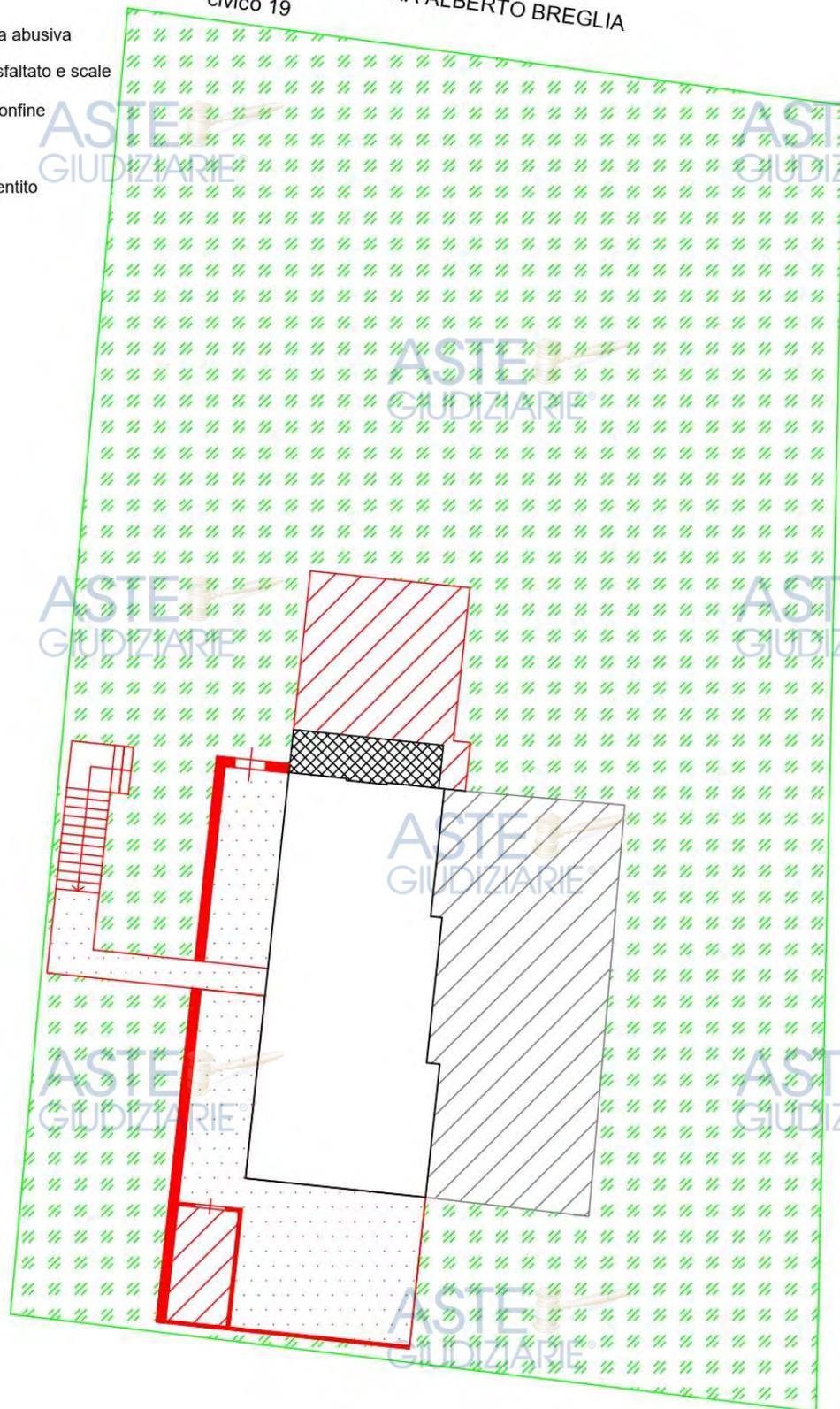
PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

-  Realizzazione volumetria abusiva
-  Realizzazione vialetto asfaltato e scale
-  Realizzazione muro di confine
-  Altra proprietà
-  Ingombro fabbricato assentito
-  Area esterna p.lla 113

civico 19

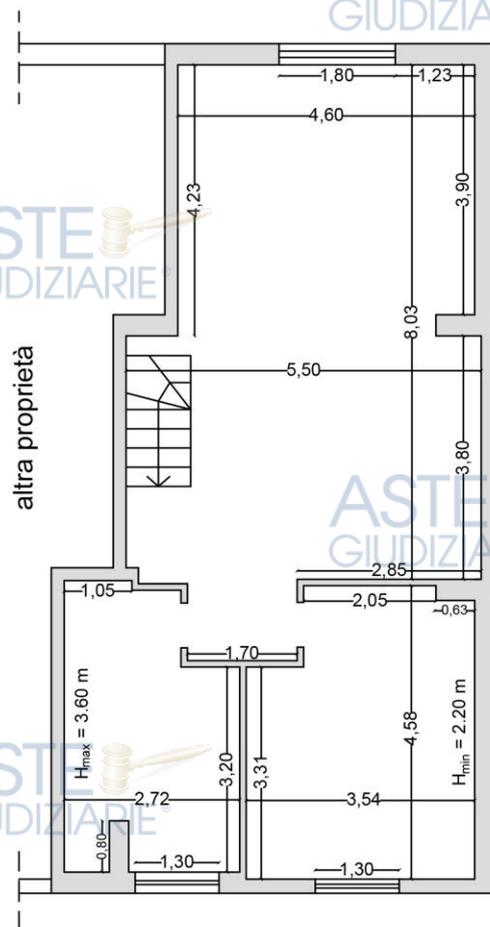
VIA ALBERTO BREGLIA



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Alberto Breglia, 19
APPARTAMENTO - INT. 2

PIANO 2°

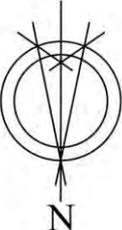
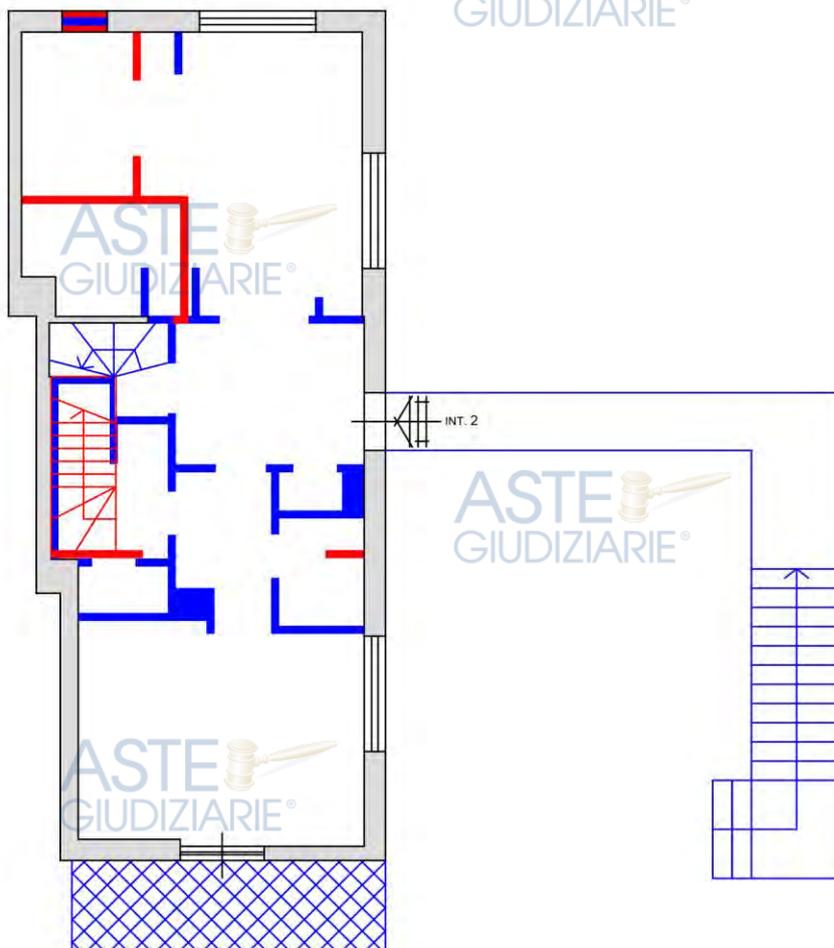


PLANIMETRIA DIFFORMITA' EDILIZIA

Via Alberto Breglia, 19
APPARTAMENTO - INT. 2

1° piano

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI



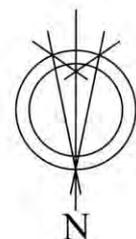
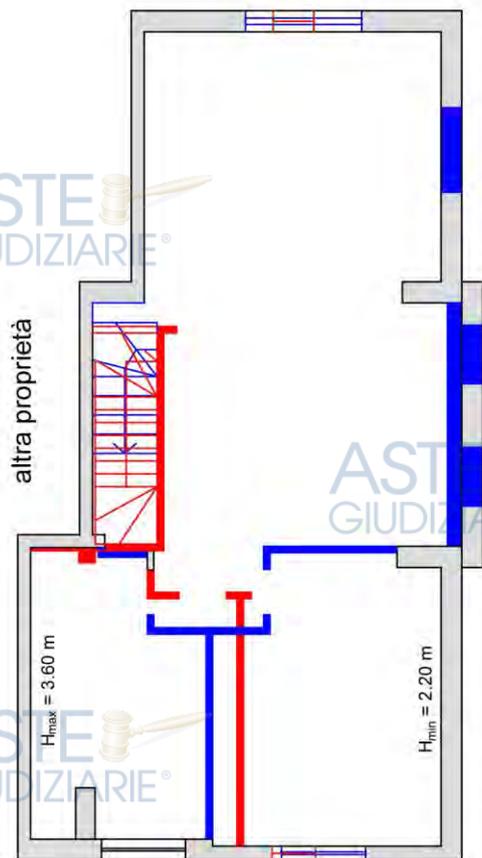
PLANIMETRIA DIFFORMITA' EDILIZIA

Via Alberto Breglia, 19
APPARTAMENTO - INT. 2

2° piano

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

PIANO 2°



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Il bene n.2, che sarà venduto unitamente all'appartamento, è un garage che si trova al piano terra di quanto sopra descritto.

Si tratta di un ampio garage finestrato attualmente usato come residenziale. Comprende ad oggi due unità immobiliari indipendenti e attigue.

All'immobile si accede da Via Alberto Breglia al civico 19 attraverso un cancello carrabile elettrico a due ante, con a lato un cancello più piccolo pedonale. Si percorre un vialetto asfaltato che giunge ad uno slargo usato come parcheggio (BCNC), per poi giungere all'ingresso del primo appartamento (evidenziato con retino rosa nella planimetria a pag.16). Il secondo appartamento (evidenziato con retino celeste nella planimetria a pag.16) è raggiungibile attraversando un ulteriore passaggio asfaltato fino a raggiungere l'ingresso lateralmente.

Il bene comprende anche un'ampia corte comune (BCNC F. 410 p.lla 133 sub.1).

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna le due unità immobiliari sono in discrete condizioni di manutenzione ed uso: i pavimenti sono in grès, gli infissi sono in pvc alcuni dotati di persiane in materiale metallico, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nè all'ultimo titolo assentito riferito al condono 86/249372/0 (concessione n.65924 del 03.11.1997) per una diversa distribuzione degli spazi interni e per l'aumento della superficie residenziale e il cambio di destinazione d'uso.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Alberto Breglia, 19
GARAGE - P.T.

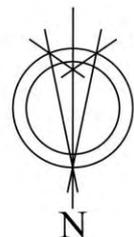
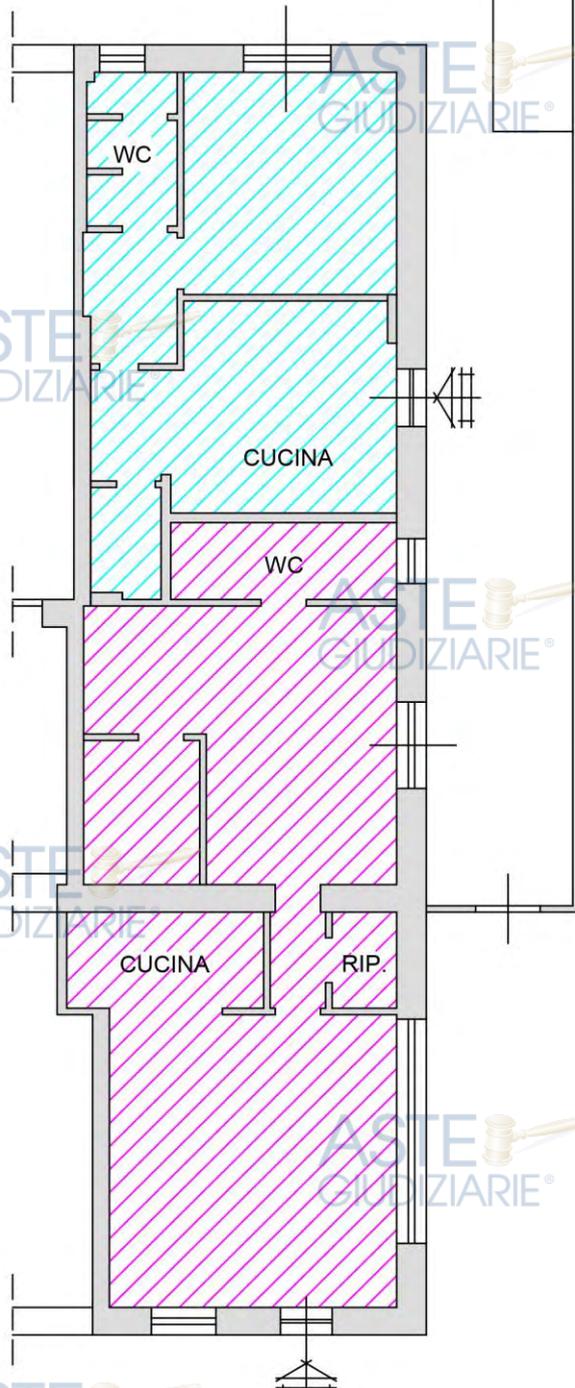


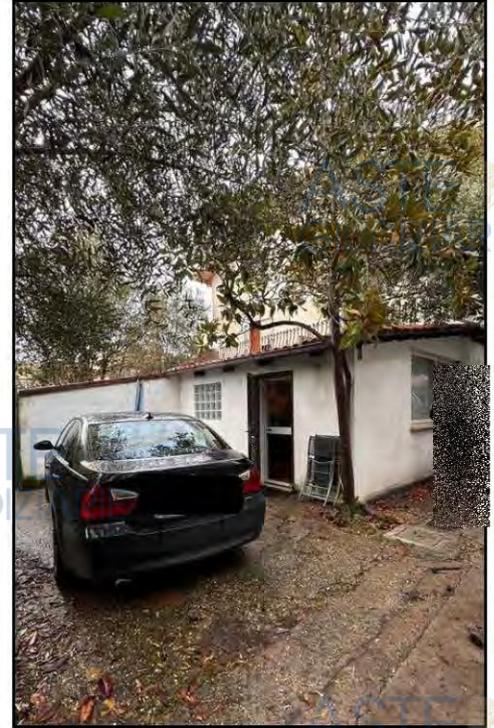
UNITA' ABITATIVA N.1



UNITA' ABITATIVA N.2

altra proprietà

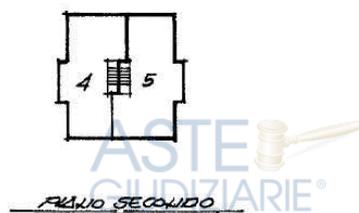
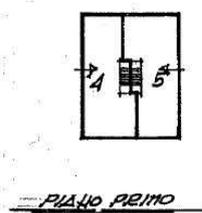








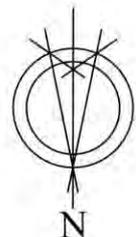
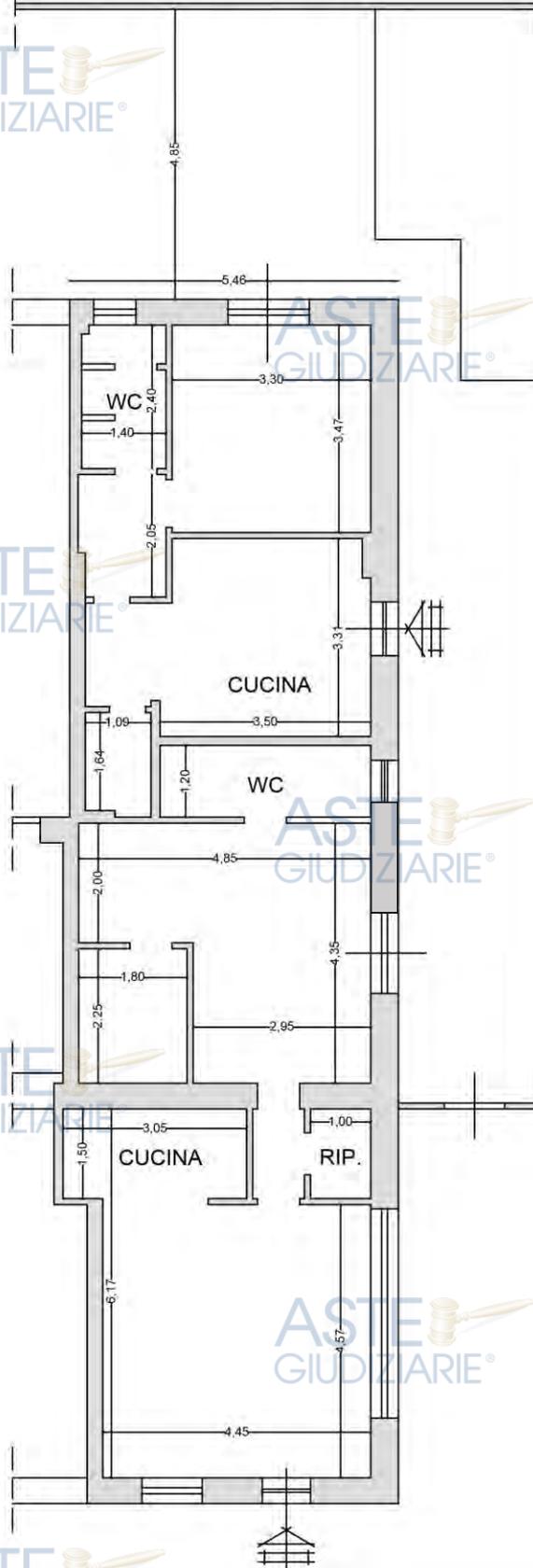
Si precisa che la proprietà comprende anche un'area scoperta di circa 1.112 mq di area di sedime (circa 900,00 mq utili) comune sia ai subalterni pignorati (subb. 3 e 4) che ai subalterni non oggetto della procedura esecutiva (subb. 2 e 5). L'area esterna, anche se comune ad entrambe le proprietà, risulta divisa in due parti attraverso la costruzione di murature e recinzioni. Si precisa che nella corte comune sono presenti una serie di illeciti edilizi non sanabili che dovranno essere rimossi e i cui costi saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario degli immobili e saranno pari al 50% delle spese di rimozione e smaltimento.



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Alberto Breglia, 19
GARAGE - P.T.

altra proprietà

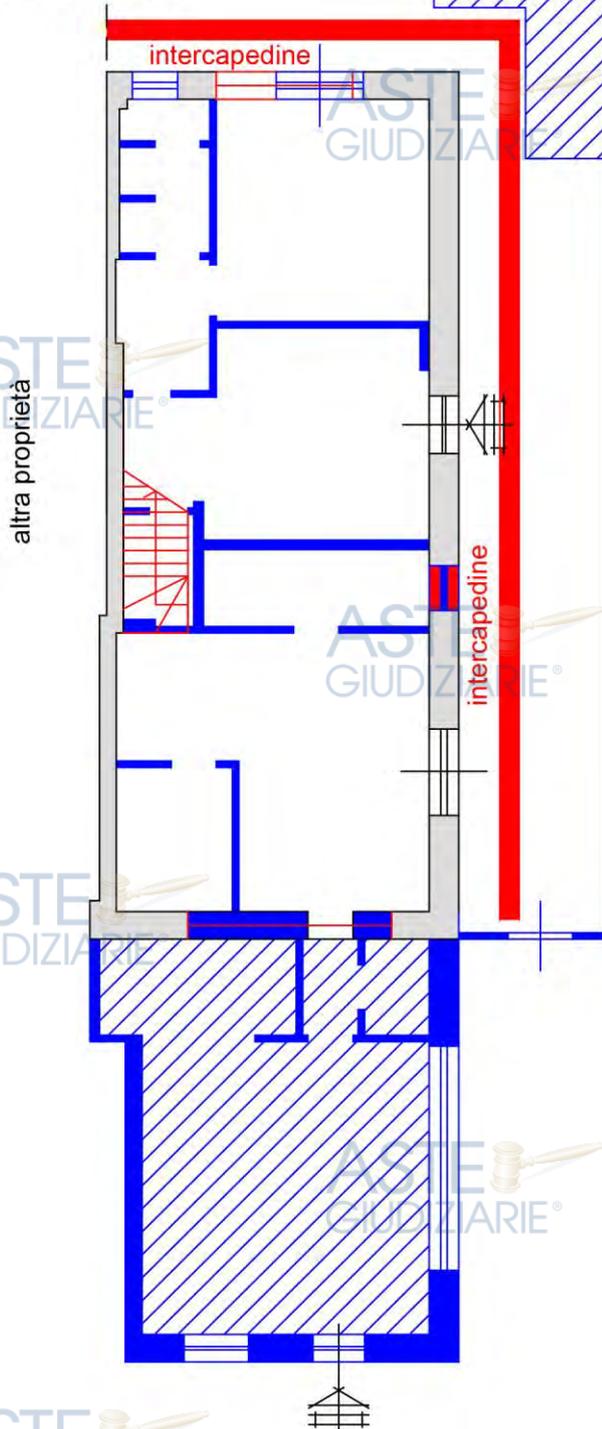


PLANIMETRIA DIFFORMITA' EDILIZIA

Via Alberto Breglia, 19

GARAGE - P.T.

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  Realizzazione volumetria senza titolo



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

L'immobile de quo contraddistinto dall'interno 2 confina al piano primo con altra proprietà, distacchi su corte comune su 3 lati. Al piano secondo confina con altra proprietà, distacchi su corte comune su 3 lati, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

L'immobile de quo confina con altra proprietà, distacchi su corte comune su tre lati, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,50 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	1
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	0,5	39,00 mq	2,20m - 3,60m	2
Totale superficie convenzionale:				109,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				109,00 mq		

Il piano secondo dell'interno 2 ha il tetto a falde inclinate con altezza minima 2,20 ml. e altezza massima 3,60 ml.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	54,50 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,82 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

L'immobile staggito si trova in località Massimina, ad ovest di Roma, appartenente al XIII Municipio (Aurelio). È una delle aree urbane più periferiche della città, caratterizzata da un mix di spazi residenziali, verdi e alcune attività commerciali e artigianali.

La Massimina si sviluppa lungo la Via Aurelia, a breve distanza dall'uscita del Grande Raccordo Anulare (GRA), che ne facilita i collegamenti con altre parti di Roma; confina con altre aree periferiche come Casal Lumbroso e Malagrotta.

L'area è prevalentemente composta da abitazioni unifamiliari, villette e piccoli condomini.

Dispone di scuole, piccoli supermercati, farmacie e altre attività di prima necessità. I trasporti pubblici sono meno frequenti rispetto al centro; la zona è servita principalmente da autobus, mentre per chi si sposta in auto il GRA e la Via Aurelia rappresentano i principali snodi.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 113, Sub. 4, Zc. 6 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 09/06/2008 al 20/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 113, Sub. 4 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 20/10/2008 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 113, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 557,77 Piano 1-2
Dal 20/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 113, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 16/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 113, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq Piano 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 20/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 113, Sub. 3, Zc. 6 Categoria F3 Piano T
Dal 20/10/2008 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 113, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 54 mq Rendita € 217,53 Piano T
Dal 20/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 113, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 54 mq Rendita € 217,53 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 113, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 54 mq Superficie catastale 64 mq Rendita € 217,53 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	410	113	4	6	A2	5	4 vani	69 mq		1-2		

Non sussiste corrispondenza catastale per lavori di ristrutturazione svolti senza titolo edilizio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	410	113	3	6	C6	5	54 mq	64 mq	217,53 €	T		

Corrispondenza catastale

Bene n.1 Non sussiste corrispondenza catastale per lavori di ristrutturazione svolti senza titolo edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Bene n.2 Non sussiste corrispondenza catastale a causa di lavori di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e aumento della superficie residenziale, svolti senza titolo edilizio.

Il garage è stato trasformato in due unità abitative indipendenti, inoltre confrontando e sovrapponendo la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si evidenzia un aumento della superficie residenziale realizzata abusivamente ed evidenziata in verde nella planimetria redatta dallo scrivente a pag.28.

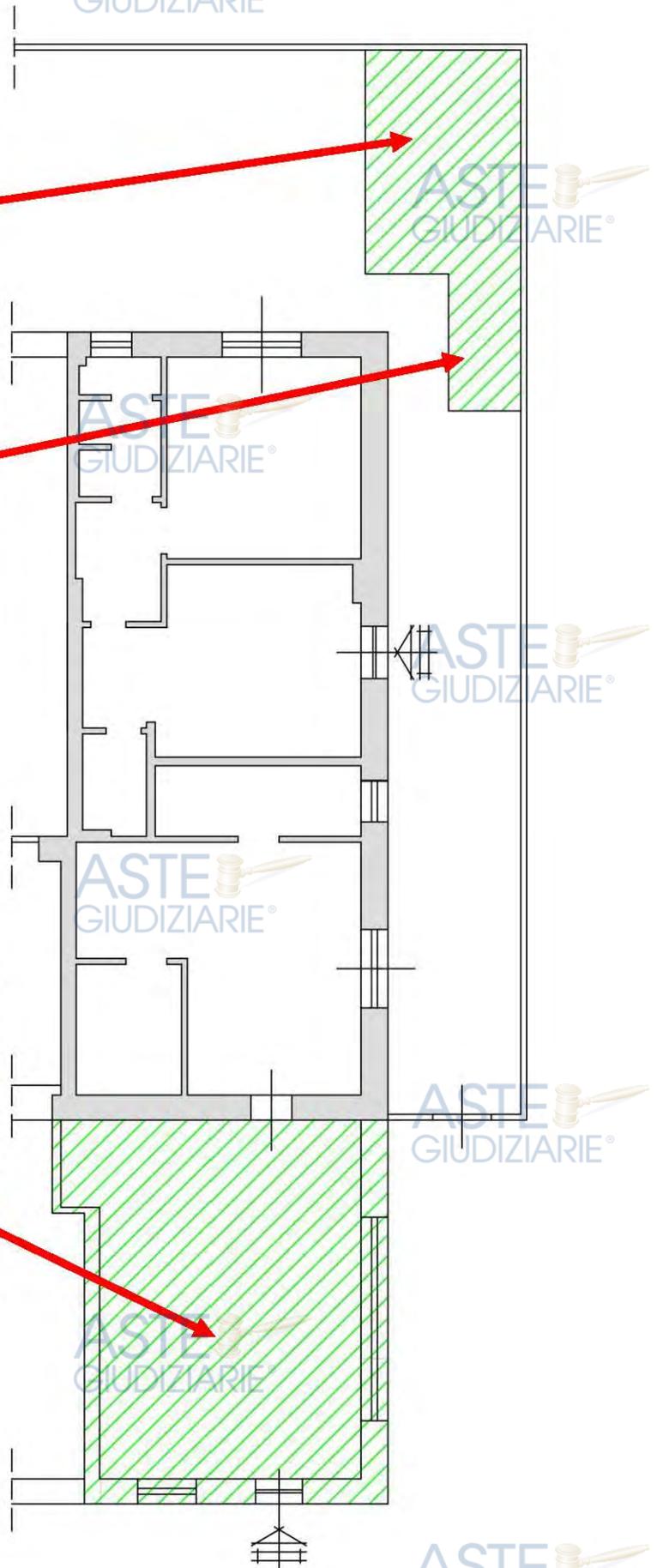
La corte di pertinenza, comune a tutti gli immobili (anche quelli non oggetto di pignoramento), è censita al CATASTO TERRENI con i seguenti dati identificativi:

F.410 p.lla 113 Ente Urbano - are 11 ca.12

Sull'estratto di mappa si evidenzia la presenza dell'ampia corte graffata al fabbricato, non frazionata tra i proprietari e non presente in catasto fabbricati.

A seguito di ricerche presso l'Agenzia delle Entrate si è reperito un elaborato planimetrico del 1986 in cui la corte è graficizzata, **definita come bene comune non censibile (BCNC)** e contraddistinta dal **subalterno 1**. Incrociando i dati e ricercando il subalterno 1 al catasto fabbricati tale subalterno risulta inesistente.

Per quanto sopra riportato lo scrivente provvederà alla costituzione e attribuzione di BCNC al sub 1 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollata n. RM1314392del 20/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Alberto Breglia

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 410
Particella: 113
Subalterno: 4

Compilata da:
Calandrini Emanuela

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

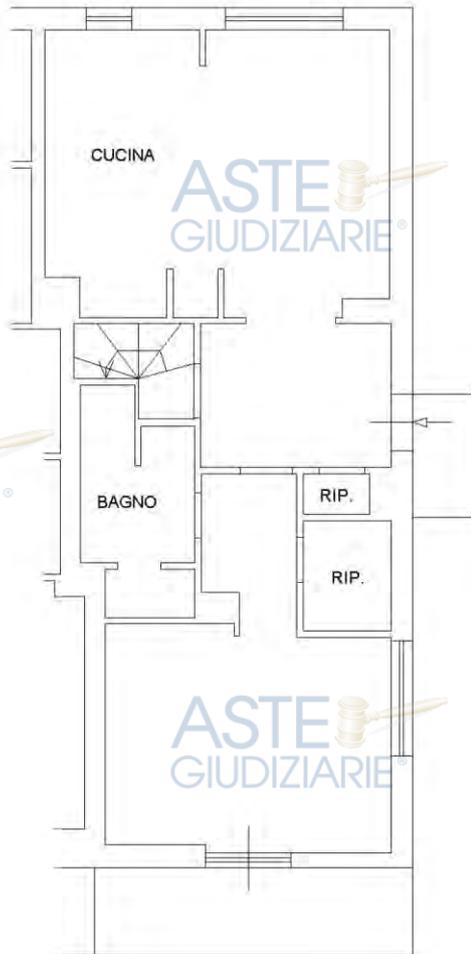
N. 7639

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO PRIMO
APPARTAMENTO INT.2
H= 270

PIANO SECONDO
APPARTAMENTO INT.2
IN CORSO DI COSTRUZIONE



Ultima planimetria in atti

Data: 16/09/2024 - n. T198069 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2024 - Comune di ROMA (HS01) - < Foglio 410 - Particella 113 - Subalterno 4 -
VIA ALBERTO BREGLIA n. 19 Interno 2 Piano 1-2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollata n. RM1314392 del 20/10/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Alberto Breglia civ. 19

Identificativi Catastali:

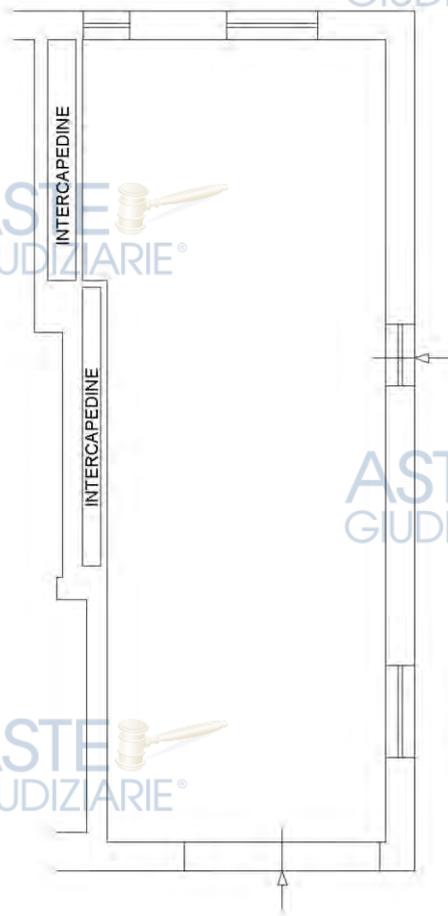
Sezione:
Foglio: 410
Particella: 113
Subalterno: 3

Compilata da:
Calandrini Emanuela
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma

N. 7639

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA
GARAGE MQ 54,00
H = 300



Ultima planimetria in atti

Data: 16/09/2024 - n. T198070 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

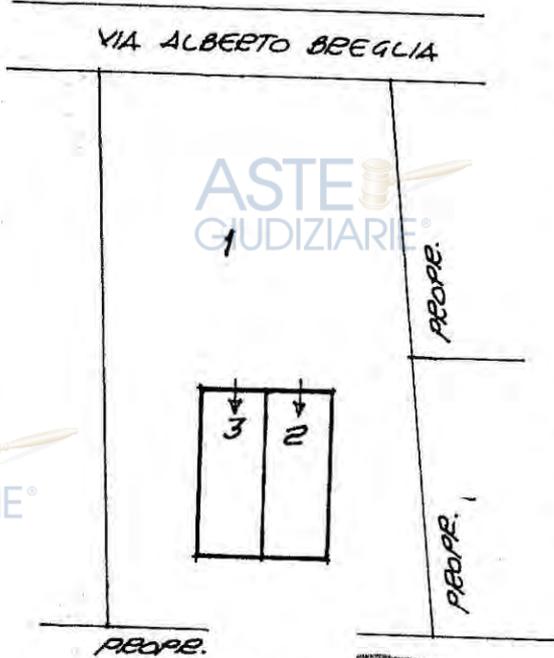
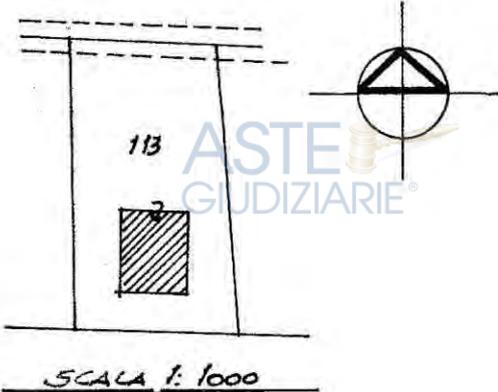
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2024 - Comune di ROMA (HS01) - < Foglio 410 - Particella 113 - Subalterno 3 >
VIA ALBERTO BREGLIA n. 19 Scala T Piano T

ESTRATTO DI MAPPA CON LA PERIMETRAZIONE DELLA PARTICELLA 113



COMUNE DI ROMA

FOGLIO 410
ALLEGATO 862
PARTICELLA 113



SUB 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (GIARDINO)

SUB. 2 IN CORSO DI COSTRUZIONE (P.T.)

SUB. 3 IN CORSO DI COSTRUZIONE (P.T.)

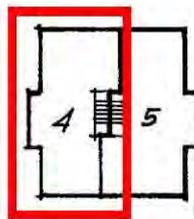
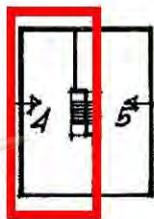
SUB. 4 IN CORSO DI COSTRUZIONE (P.1) e (P.2)

SUB. 5 IN CORSO DI COSTRUZIONE (P.1) e (P.2)

RELAZIONE TECNICA

1 SUB. 2 e 3 (P.T.), 4 e 5 (P.1) e (P.2)

SONO IN CORSO DI COSTRUZIONE, ESISTE SOLO STRUTTURA PORTANTE IN C.A. e TAMPONATURE ESTERNE AL (P.1)



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

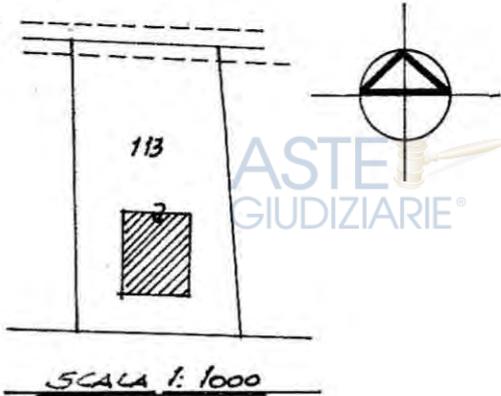
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO (EVIDENZIATO BENE N.2 - SUB3)

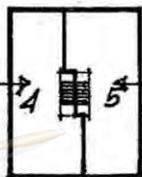
Data presentazione: 18/09/1986 - Data: 03/01/2025 - n. T81891 - Richiedente: Telematico

COMUNE DI ROMA

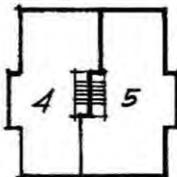
FOGLIO 410
ALLEGATO 862
PARTICELLA 113



PIANO TERRA sc. 1:500



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

SUB 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (GIARDINO)

SUB. 2 IN CORSO DI COSTRUZIONE (P.T.)

SUB. 3 IN CORSO DI COSTRUZIONE (P.T.)

SUB. 4 IN CORSO DI COSTRUZIONE (P.1) e (P.2)

SUB. 5 IN CORSO DI COSTRUZIONE (P.1) e (P.2)

RELAZIONE TECNICA

1 SUB. 2 e 3 (P.T.), 4 e 5 (P.1) e (P.2)

SONO IN CORSO DI COSTRUZIONE, ESISTE

SOLO STRUTTURA PORTANTE IN C.A. e

TAMPONATURE ESTERNE AL (P.1)



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2025 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 410 Particella 113

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/09/1986 - Data: 03/01/2025 - n. T81891 - Richiedente: Telematico

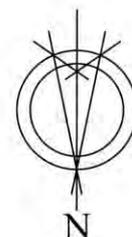
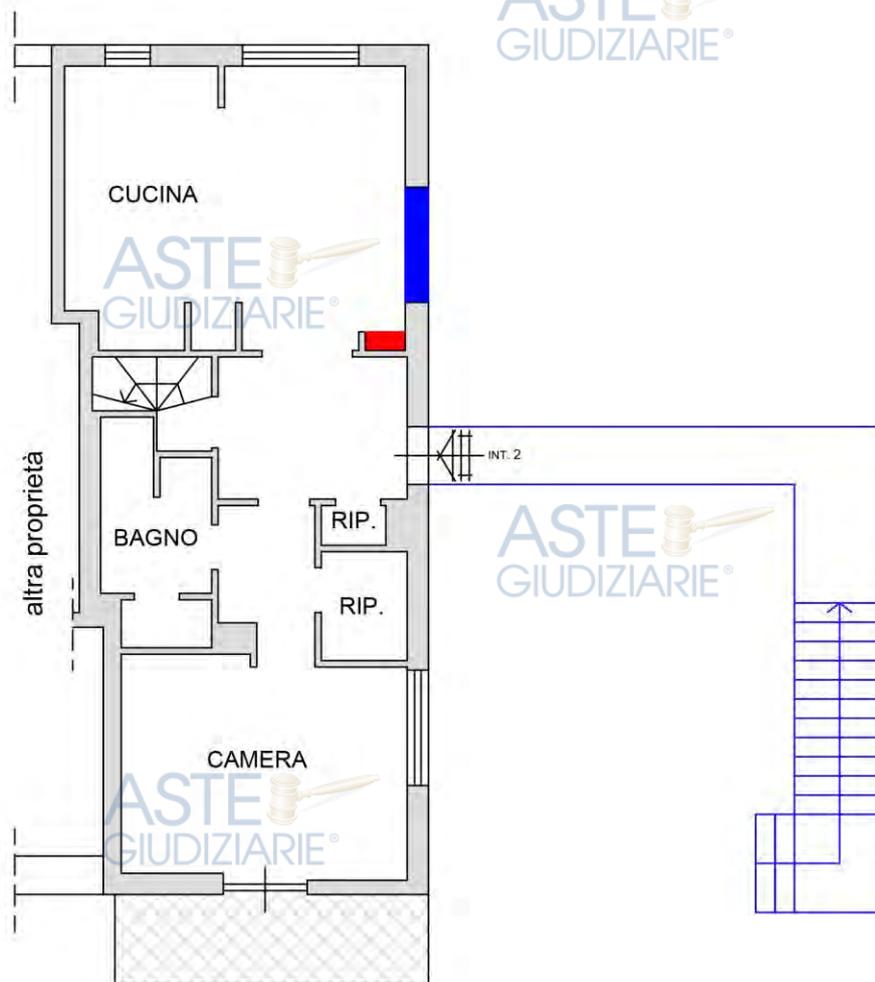
File schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Alberto Breglia, 19
APPARTAMENTO - INT. 2

1° piano

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI



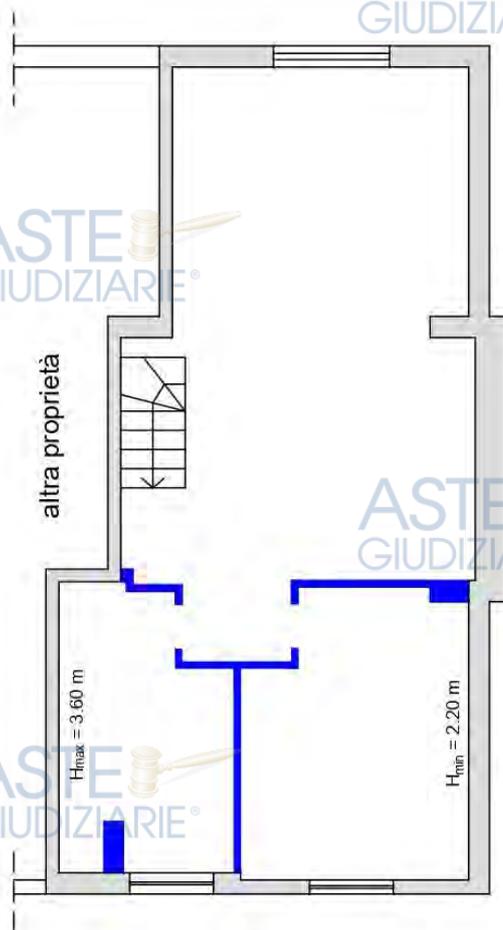
PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Alberto Breglia, 19
APPARTAMENTO - INT. 2

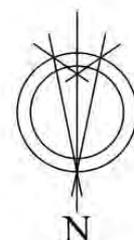
2° piano

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI

PIANO 2°



SCALA 1:100



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in sufficiente stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

PIANO PRIMO

Altezza: 2,70 mt;
Str. verticali: muratura blocchetti di tufo, pilastri e travi in c.a.;
Solai: misti in latero-cemento;
Pareti esterne: intonaco civile;
Pareti interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: grès;
Infissi interni: in pvc;
Impianto termico: autonomo.

PIANO SECONDO

Altezza: tetto a falde inclinate h max 3,60 ml - h min. 2,20 ml
Str. verticali: muratura blocchetti di tufo, pilastri e travi in c.a.;
Solai: misti in latero-cemento;
Pareti esterne: intonaco civile;
Pareti interne: assente;
Pavimentazione interna: assente;
Impianto termico: assente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Altezza: 3,00 mt;
Str. verticali: muratura blocchetti di tufo, pilastri e travi in c.a.;
Solai: misti in latero-cemento;
Pareti esterne: intonaco civile;
Pareti interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: grès;
Infissi interni: in pvc;
Impianto termico: autonomo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Gli immobili risultano occupati da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1983 al 16/05/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Bruno Maria Mangiapane	14/01/1983	2316	608
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	20/01/1983	4138	3314

Si precisa che sull'atto di compravendita del terreno su cui poi è sorto il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile è specificatamente indicato che il terreno non è compreso in una lottizzazione autorizzata, e che pertanto non può essere utilizzato a scopo edilizio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR.602/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma 1 il 01/12/2004
Reg. gen. 148055 - Reg. part. 39126
Importo: € 17.938,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 8.969,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR.602/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma 1 il 21/11/2005
Reg. gen. 158546 - Reg. part. 48790
Importo: € 19.218,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.609,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR.602/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma 1 il 18/03/2013
Reg. gen. 26759 - Reg. part. 3462
Importo: € 94.212,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 47.106,08

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 16/05/2019

Reg. gen. 57394 - Reg. part. 40268

A favore di **** Omissis ****

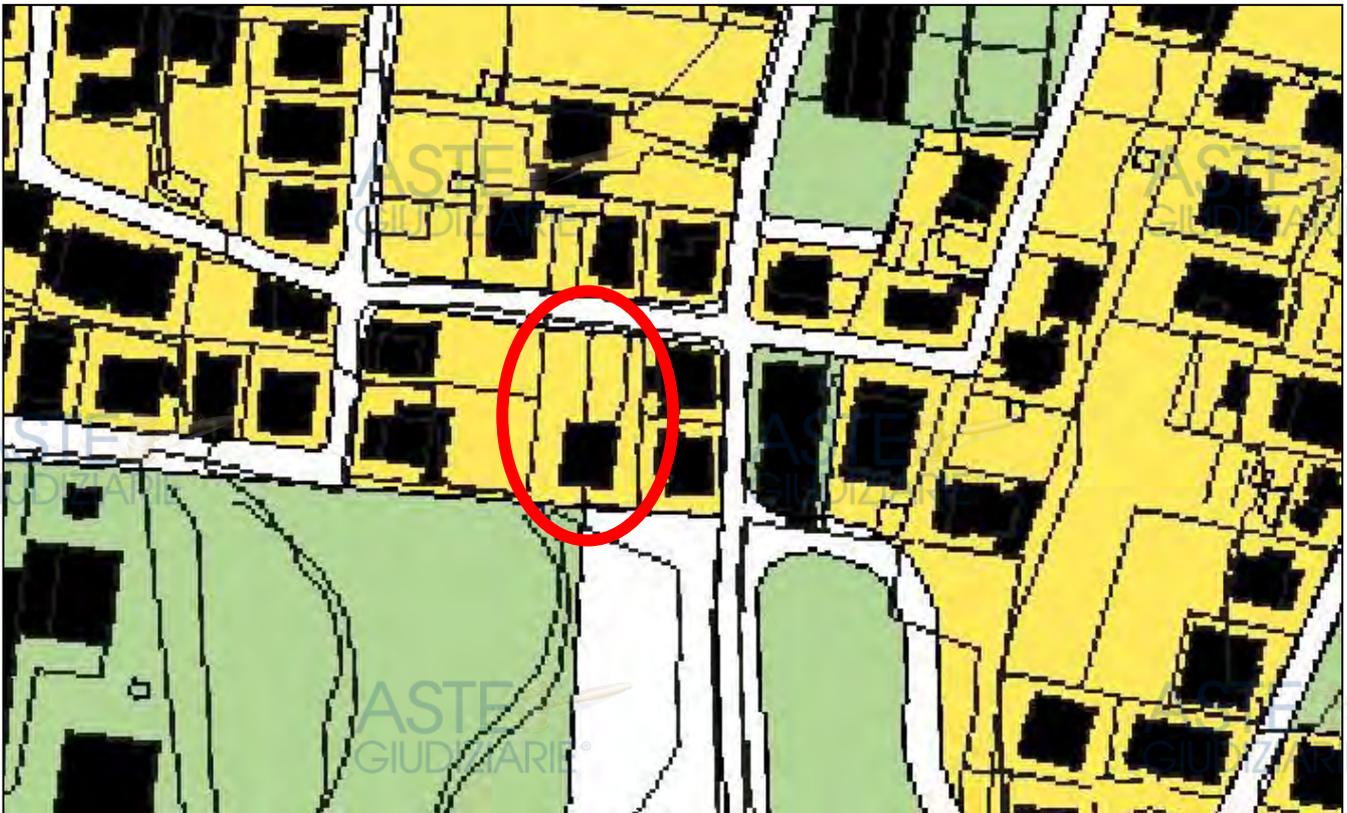
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita **Zona O - Piano Particolareggiato 20A Massimina MUN.XII.**



In particolare, l'Art.62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

A seguito di ricerche eseguite presso il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio si afferma che l'immobile ricade:

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti Urbani

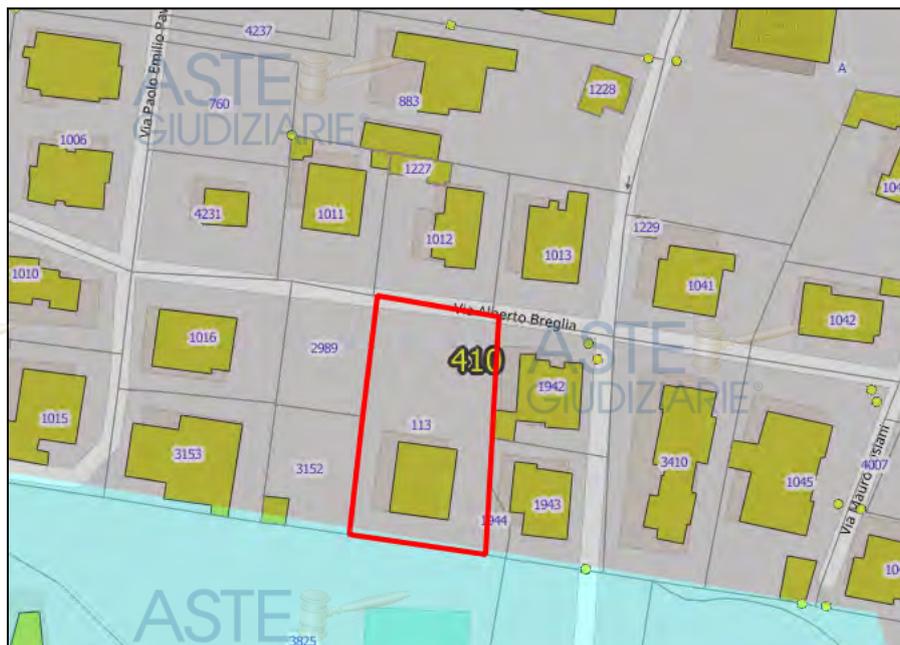
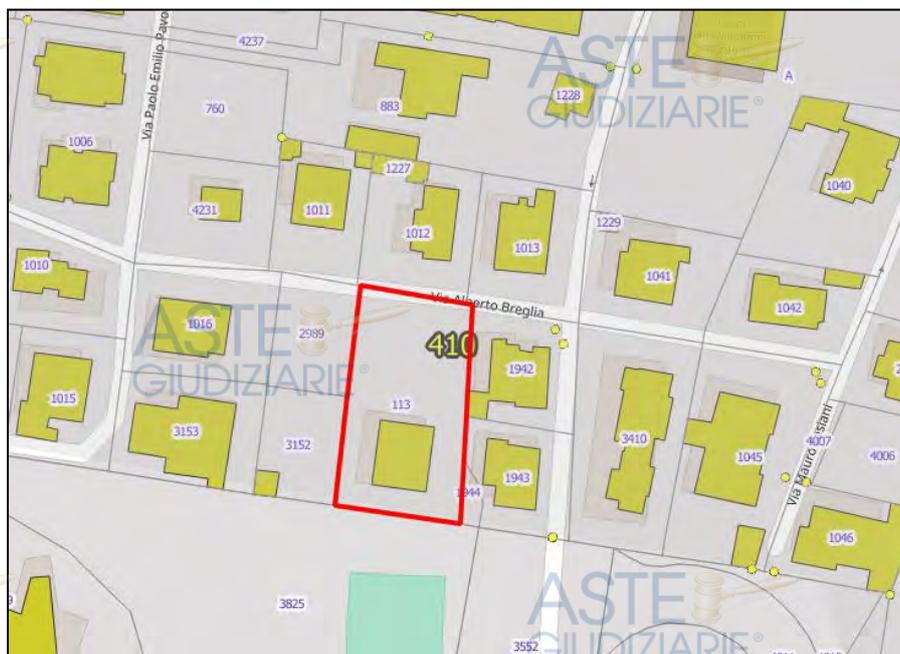


TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI

Aree urbanizzate
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, **è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni**. A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la U.O. Condono Edilizio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che è stata presentata Domanda di Condono ai sensi della L.47/8 prot.n. 86/249372/0 (si allega copia) per cui è stata rilasciata **Concessione in Sanatoria n. 65924 rilasciata il 03.11.1999**.

Nel fascicolo di condono esaminato presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità affidate ad un tecnico di fiducia dell'acquirente, che potrà essere rilasciata a patto che siano rispettate tutte le condizioni igienico/sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XII municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi prot. CQ/2024/113220 del 07/10/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, ricevendo risposta prot.117328 del 17/10/2024 e prot.118279 del 21/10/2024.

La direzione tecnica del municipio XII ha comunicato che non risultano titoli edilizi (dal 1997 al 2004), ma che è presente un **procedimento di disciplina edilizia per abusi edilizi** a seguito di constatata violazione per **opere senza autorizzazione con ingiunzione di sanzione di € 516,46** a carico dell'esecutato (nota prot. CQ/42875 del 29.10.1997 a cui ha fatto seguito una determinazione dirigenziale emessa ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001).

L'abuso segnalato riguarda la costruzione di un tratto di muro di recinzione in blocchetti di tufo (10,00 mt x 1,00 mt); tale segnalazione è giunta allo scrivente priva di elaborato grafico o documentazione fotografica.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito (concessione in sanatoria n. 65924 de 03.11.1997) in quanto sono stati realizzati lavori di ristrutturazione senza titolo.

BENE N.1

Piano Primo

1. demolizioni e ricostruzioni tramezzi;
2. apertura di un vano finestra in cucina;
3. la scala di collegamento ha forma e verso di salita differenti;
4. realizzazione balcone;
5. realizzazione di una scala e un ponte sospeso per raggiungere l'ingresso dell'appartamento.

Piano Secondo

6. realizzazione tramezzi;
7. tamponatura di 4 finestre sul prospetto ovest;
8. ampliamento finestra sul prospetto sud.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite un tecnico di fiducia abilitato, la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

PARTICOLARE DELLE FINESTRE TAMPONATE AL PIANO SECONDO



PARTICOLARE DELLA SCALA E DEL PONTE SOSPESO PER RAGGIUNGERE IL 1° PIANO



Per quanto riguarda le difformità sopra descritte ai punti da 1 a 3 e da 6 a 8, dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale. Pertanto dovrà essere trasmessa una **S.C.I.A. in sanatoria** per interventi già realizzati, da presentare telematicamente sul portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza (MUN XII) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in **€ 4.000,00**, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

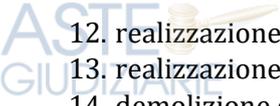
La difformità n. 5 non potrà essere sanata e l'immobile dovrà essere riportato allo stato quo ante dei luoghi.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà, avvalendosi di un tecnico di sua fiducia, dovrà istituire la **pratica edilizia e in seguito procedere alla realizzazione della scala per accedere al primo piano così come da elaborato grafico allegato al condono** che costituisce titolo edilizio. I costi possono quantificarsi a corpo in **€ 6.000,00** che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, dunque decurtati dal prezzo finale di stima.

BENE N.2

Il garage è stato trasformato in due unità abitative indipendenti attraverso la realizzazione di:

9. aumento superficie residenziale (realizzazione nuova volumetria antistante l'originale accesso al garage);
10. realizzazione tramezzi interni;
11. difformità prospetti ovest, nord e sud;

- 
- 
- 12. realizzazione di 2 cucine e 2 bagni;
 - 13. realizzazione di un muretto a ovest;
 - 14. demolizione dell'intercapedine.
 - 15. smantellamento della scala di collegamento interna;
 - 16. realizzazione deposito/baracca sull'area esterna.

Per quanto riguarda **le difformità sopra descritte** (dal n.9 al n.16), **non potranno essere sanate e, insieme alla difformità n. 4 (realizzazione del balcone)** del bene n.1, **dovranno essere rimosse** e dovrà essere **ripristinato lo stato quo ante dei luoghi**.

L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A per ripristino dello stato quo ante dei luoghi** tramite il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza (MUN XII).

I costi per tali ripristini, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, più la **parcella del tecnico** possono quantificarsi a corpo in **€ 10.000,00** che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, dunque decurtati dal prezzo finale di stima.

Si precisa che le difformità non sanabili n.9 e n.17 insistono sulla corte comune.



Tramite intesa egdanni. 29giu

Conc. n° 65924

Prot. n° 000249372
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da [redacted]
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 27/09/86
al n° di Prot. B6/000249372/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento di mq 306,95
con destinazione d'uso Residenziale
sull'immobile sito in ROMA VIA ALBERTO BREGLIA

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
13 SET. 1999
N° 270327
FASC.

Costo il nulla osta degli enti tutori ai vincoli;
Costo i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 7.087.000 a titolo di oblazione
Costo i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 7.222.000 a titolo di oneri concessori
Costo i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 278.000 a titolo di diritti di segreteria
Costo lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316
Costo la Legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni

Costo la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;
Costo la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
Costo la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Costo il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Costo l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91
Costo l'atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94 :

RILASCIATA

Sig. [redacted]
in domicilio in [redacted]

Costo la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla
Costo la sanatoria presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato
Costo il n° 23832/86
Costo la presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
Residenziale mq. 239,20 Non Residenziale mq. 112,92

Costo la presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata a
Costo l'adempimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

Costo la concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,
Costo senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei
Costo i diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Costo la data, li 03/11/1997

L'addetto alla consegna

ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO

TRIPOLI ALFONSO

[Handwritten signature]

IL DIRIGENTE SUPERIORE
Ing. Riccardo Lenzi

Costo il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osse
Costo le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

COMUNE DI EOTIA

PROGETTO A SANATORIA DI UNA CASA BIFAMILIARE DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] UBICATA IN VIA ALBERTO BREGLIA S.B.C.

LOCALITA': MASSIMIHA

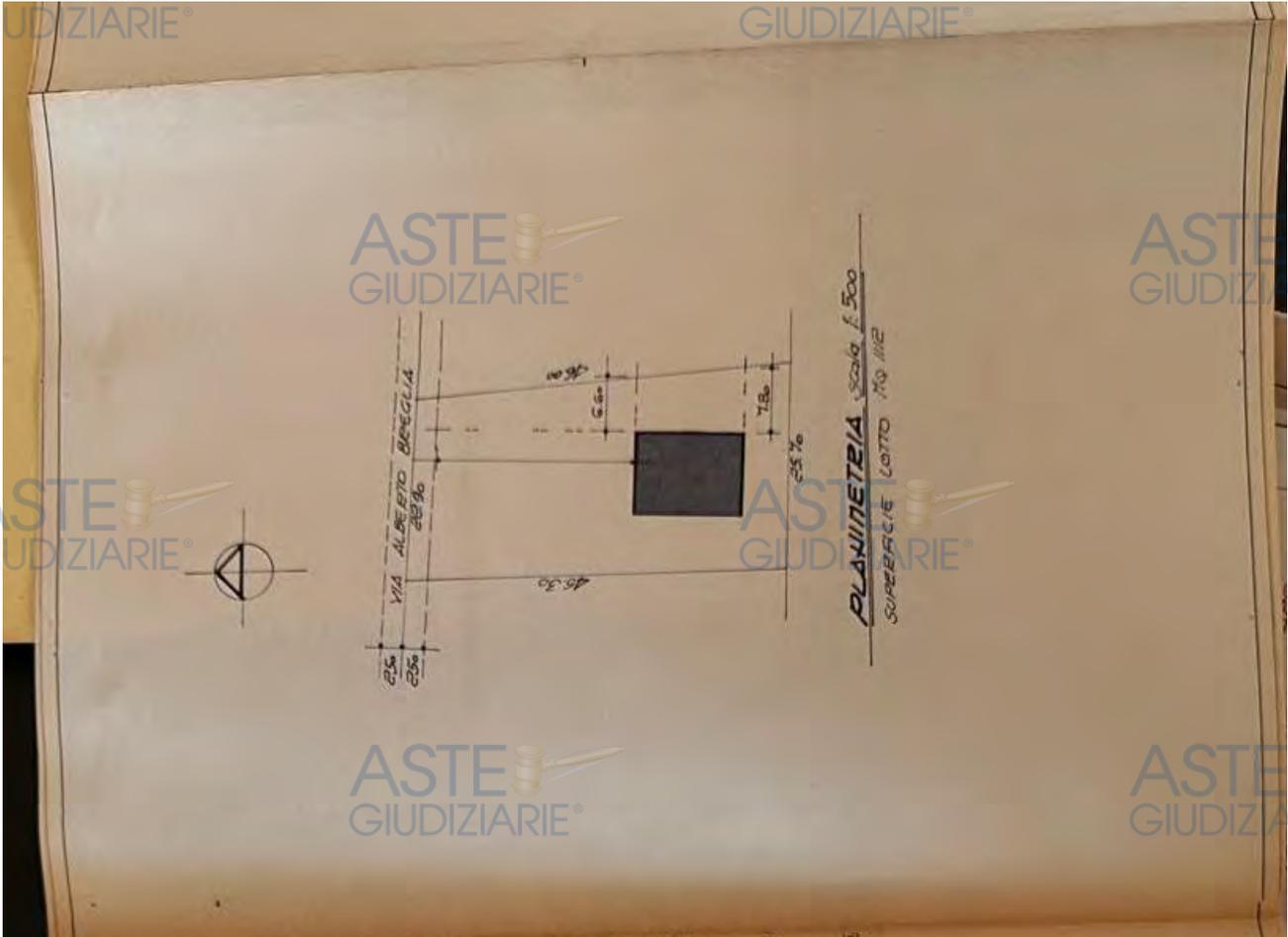
IL TECNICO

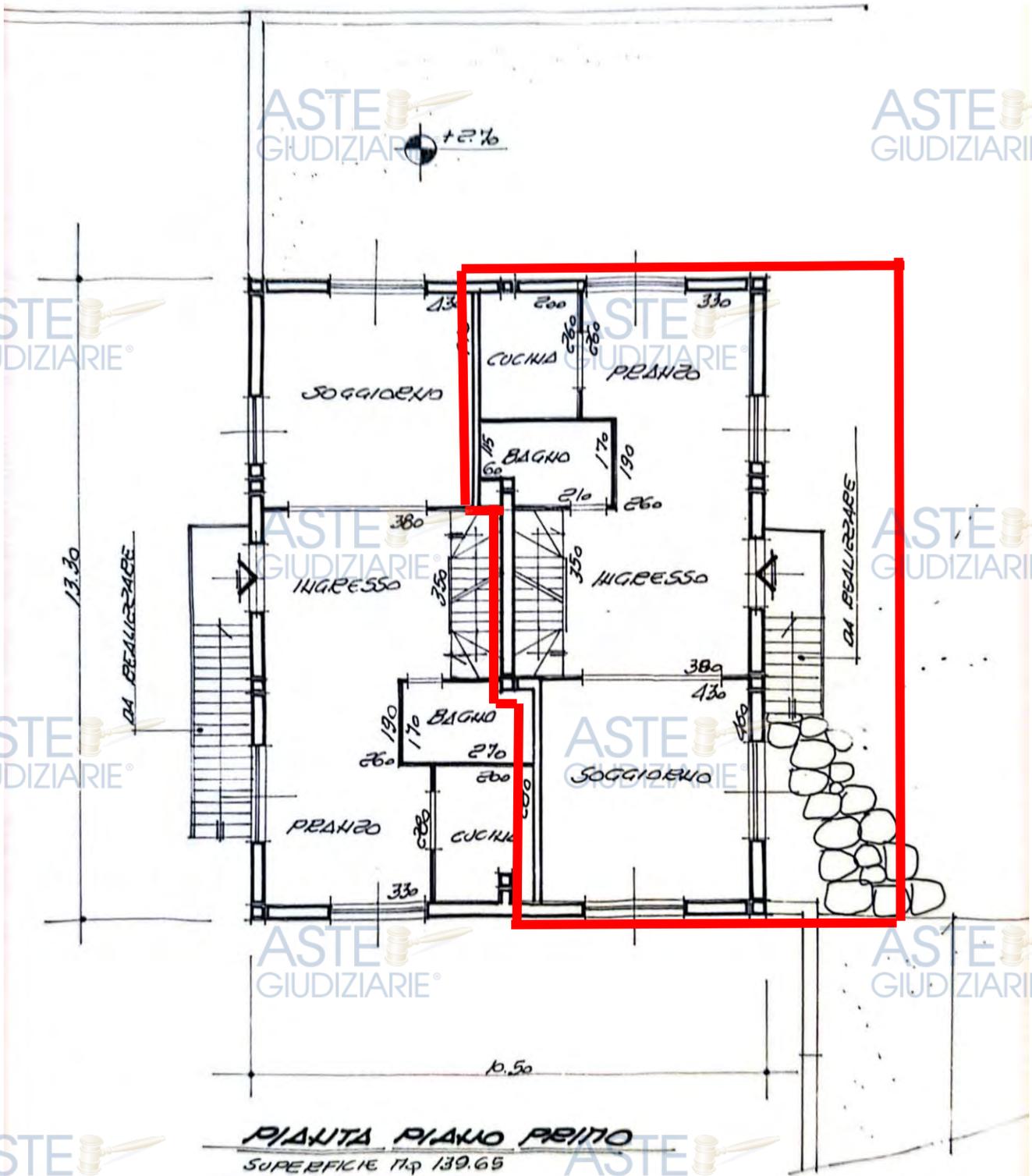
[Signature]


Eotia 10-9-1986

Scala 1:1000
1:500 - 1:100

IL PROPRIETARIO



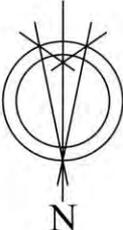
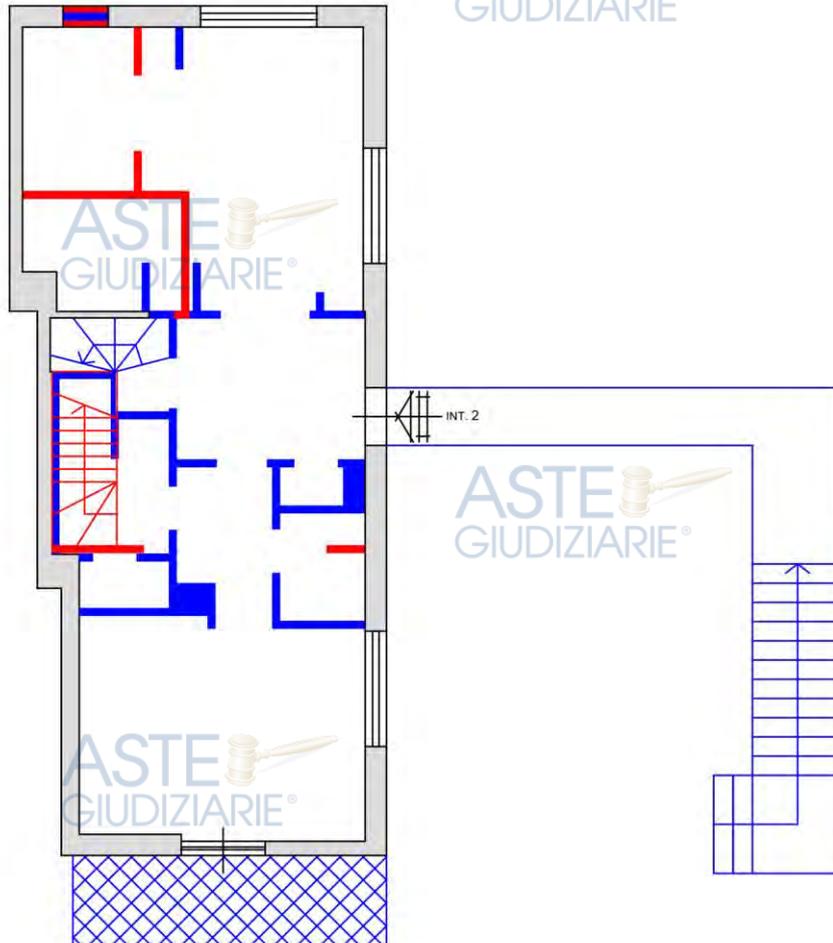


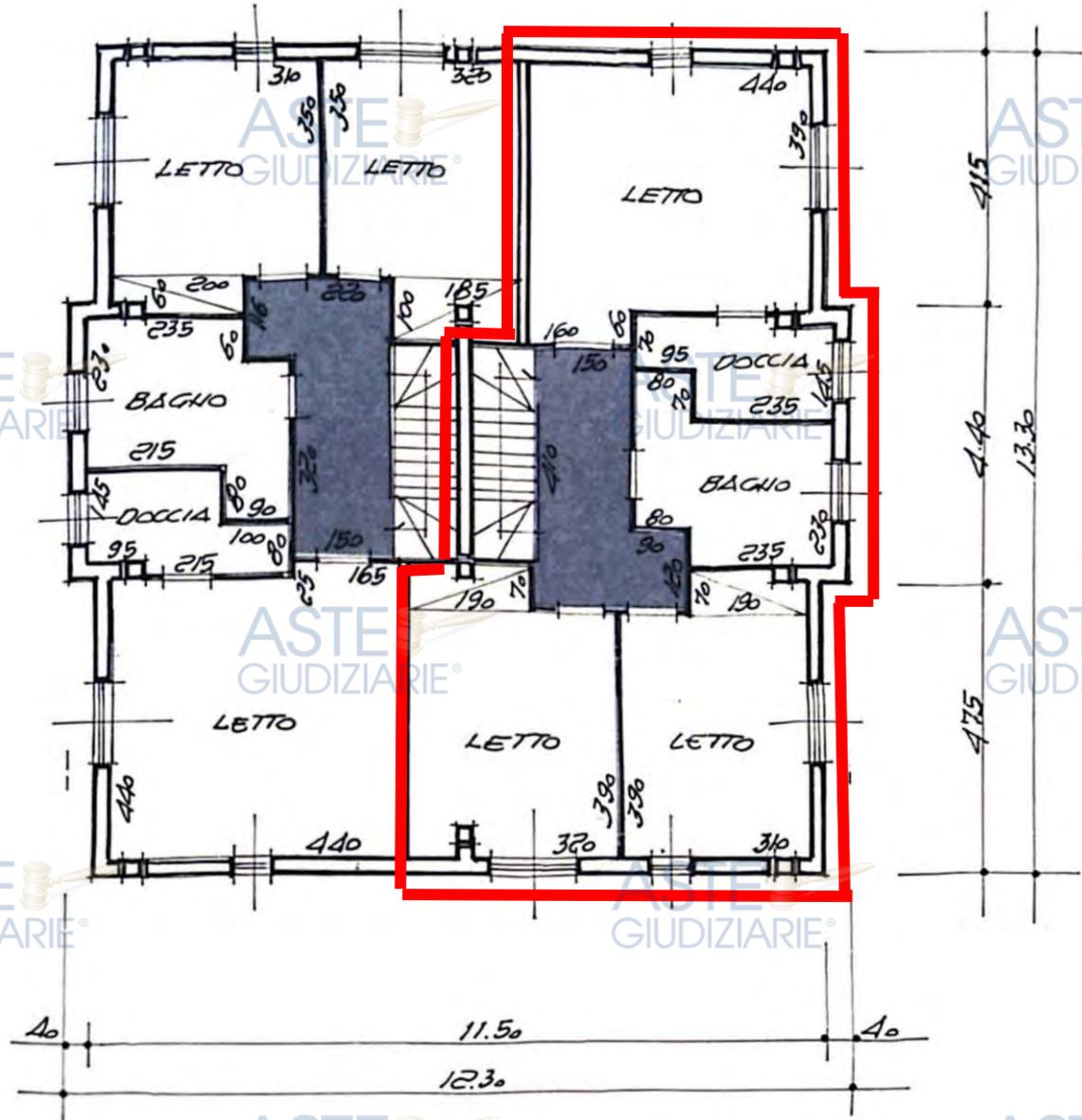
PLANIMETRIA DIFFORMITA' EDILIZIA

Via Alberto Breglia, 19
APPARTAMENTO - INT. 2

1° piano

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI





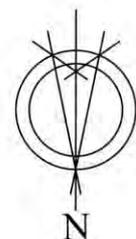
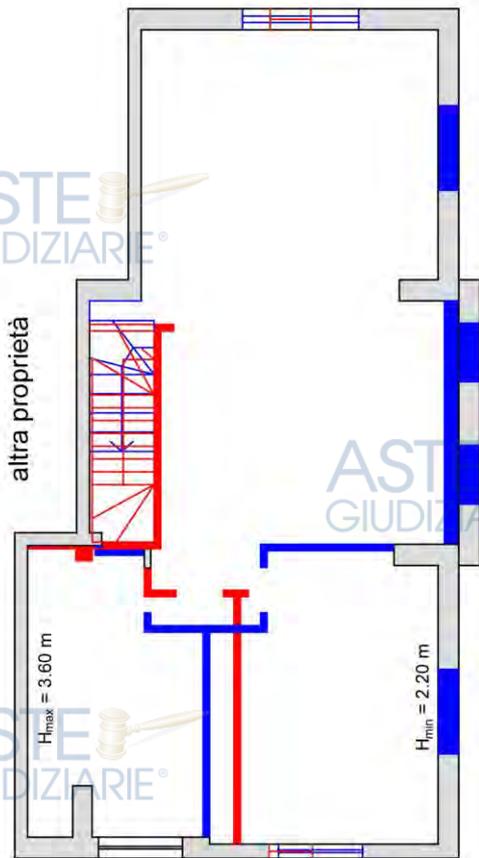
PIANTA PIANO SECONDO
 SUPERFICIE TIQ 156.47

PLANIMETRIA DIFFORMITA' EDILIZIA

Via Alberto Breglia, 19
APPARTAMENTO - INT. 2

2° piano

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

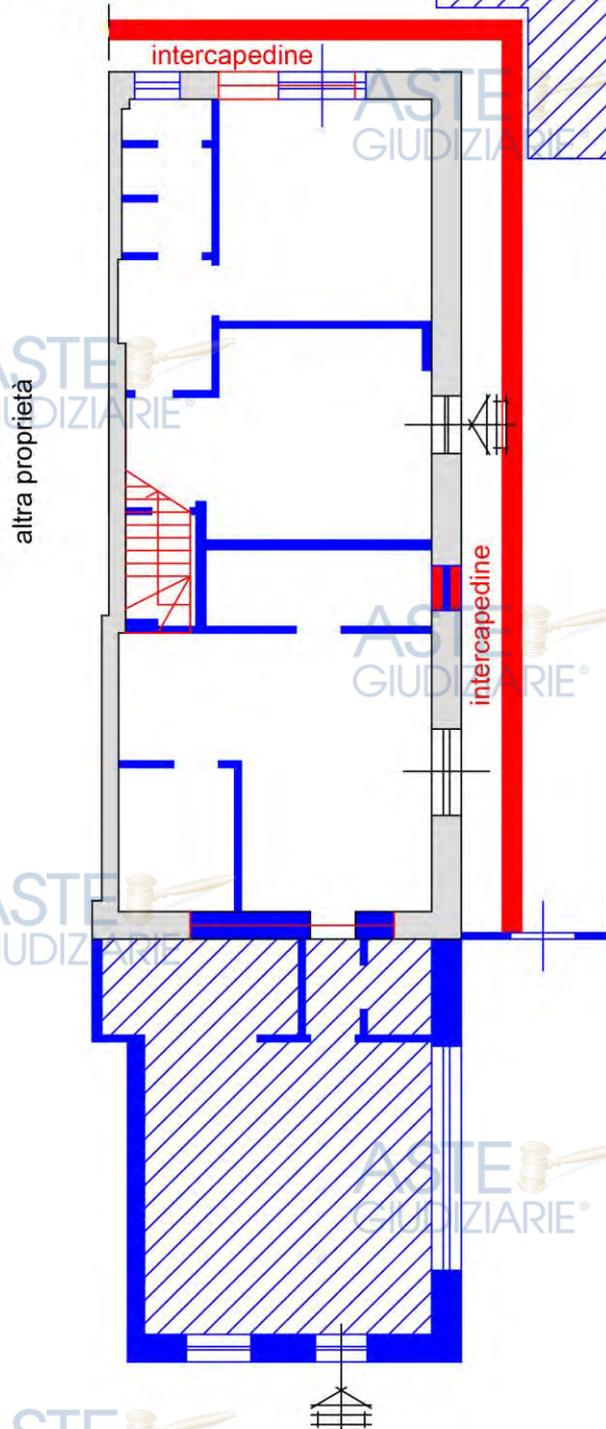


PLANIMETRIA DIFFORMITA' EDILIZIA

Via Alberto Breglia, 19

GARAGE - P.T.

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  Realizzazione volumetria senza titolo



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Alberto Breglia, 19
GARAGE - P.T.

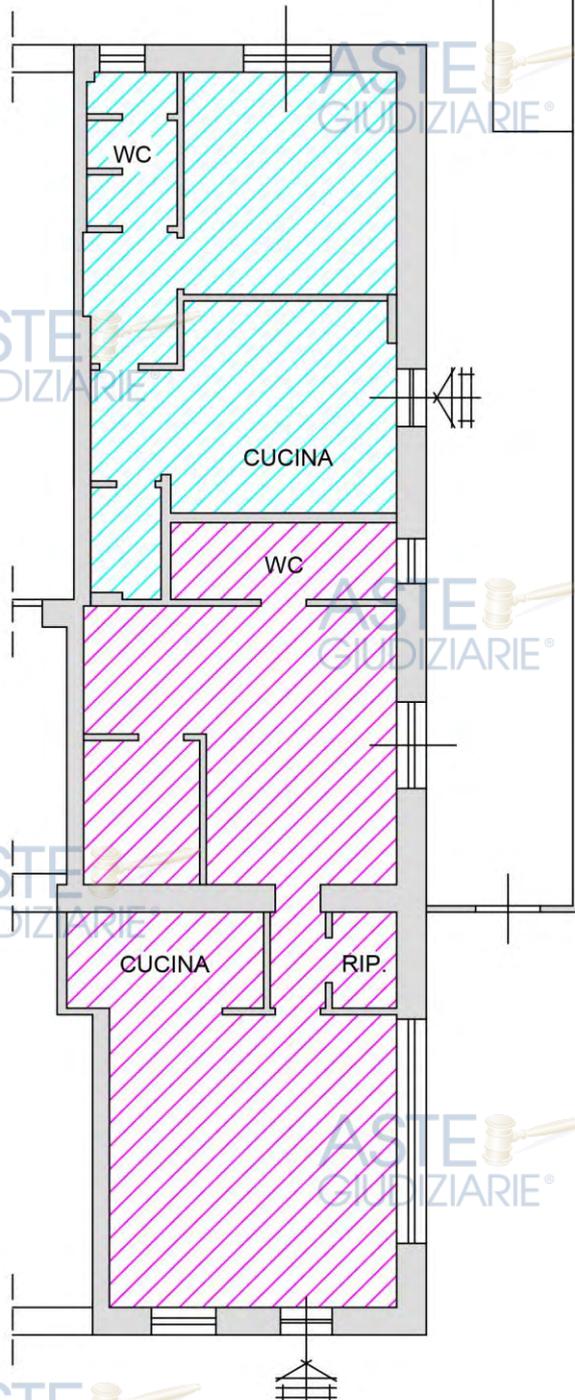


UNITA' ABITATIVA N.1



UNITA' ABITATIVA N.2

altra proprietà



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, INTERNO 2, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO BREGLIA, 19, PIANO T

L'immobile non è ricompreso in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 113, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni Borsa immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Castel di Guido - Casal Lumbroso Massimina

Abitazioni II fascia: 1.500,00 €/mq;

(Borsino Immobiliare di Roma - Il numero 2022 - Z45 Castel di Guido - Casal Lumbroso Massimina)

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/MASSIMINA CASAL LUMBROSO:

Abitazioni di tipo economico 1.300,00 €/mq

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2024).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 143.000,00 / 90,00 mq = 1.588,88 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 110,00 mq = 1.636,36 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 180.000,00 / 92,00 mq = 1.956,52 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.588,88 €/mq + 1.636,36 €/mq + 1.956,52 €/mq) / 3 = 5.181,76 €/mq / 3 = 1.727,25 €/mq
arrotondato a **1.700,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.500,00 €/mq + 1.300,00 €/mq + 1.700,00 €/mq / 3 = 4.500,00 €/mq / 3 = **1.500,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

109,00 mq x 1.500,00 €/mq = **€ 163.500,00**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 113, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni Borsa immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Castel di Guido - Casal Lumbroso Massimina

Boxes e posti auto: 800,00 €/mq;

(Borsino Immobiliare di Roma - II numero 2024 - Z45 Castel di Guido - Casal Lumbroso Massimina)

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Aurelia Massimina Casal Lumbroso Via Massimilla

Box auto & autorimesse: valore medio 972,00,00 €/mq

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2024).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 68.000,00 / 77,00 mq = 883,11 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 42.000,00 / 47,00 mq = 893,61 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2
 (883,11 €/mq + 893,61 €/mq) / 2 = 1776,72 €/mq / 2 = 888,36 €/mq arrotondato a 888,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(800,00 €/mq + 972,00 €/mq + 888,00 €/mq) / 3 = 2.660,00 €/mq / 3 = 886,66 €/mq

arrotondato a **887,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

64,00 mq x 887,00 €/mq = € 56.768,00

arrotondato a **€ 57.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2	109,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 134.715,00	100,00%	€ 163.500,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T	64,00 mq	887,00 €/mq	€ 56.768,00	100,00%	€ 57.000,00
Valore di stima:					€ 220.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale BENE 1	4000,00	€
Costi per il ripristino allo stato quo ante BENE 1 + BENE 2	10.000,00	€
Progettazione e realizzazione scala BENE .1	6.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale precedentemente stimati in € 4.000,00
 € 220.500,00 - € 4.000,00 = € 216.500,00

- costi per il ripristino allo stato quo ante dei luoghi precedentemente quantificati in € 8.000,00
€ 216.500,00 – € 10.000,00 = € 206.500,00
- i costi per la progettazione e la realizzazione scala di accesso al bene n.1.
€ 206.500,00 – € 6.000,00 = € 200.500,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

€ 200.500,00 - 10% = € 180.450,00

Valore finale di stima: € 180.450,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 06/02/2025

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 631/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.4500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, interno 2, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 113, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	109,00 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà del Sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, zona Massimina ad ovest di Roma, XIII Municipio (Aurelio); più precisamente in Via Alberto Breglia, 19, piano primo e secondo, interno 2.</p> <p>Esternamente il fabbricato è composto di tre piani fuori terra e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 23/10/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile con il custode giudiziario avvocato Antonella Scano, nessuno era presente per la parte esecutata. Si è organizzato un secondo sopralluogo il 09.12.2024 a cui era presente il custode giudiziario avvocato Antonella Scano come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. Si tratta di un appartamento su due piani così composto:</p> <p>Piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due ripostigli, una camera, un balcone e la scala che conduce al secondo piano. Secondo piano: 3 vani non rifiniti.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nè all'ultimo titolo assentito riferito al condono 86/249372/0 (concessione n.65924 del 03.11.1997) per diversa distribuzione degli spazi interni e aumento della superficie residenziale.</p> <p>All'immobile si accede da Via Alberto Breglia al civico 19 attraverso un cancello elettrico carrabile a due ante, di lato è presente un cancello pedonale. Si percorre un vialetto asfaltato che giunge ad uno slargo usato come parcheggio, per poi proseguire costeggiando il fabbricato fino a raggiungere delle scale esterne. Si salgono le scale in cemento e si giunge ad una passerella sospesa (impalcato) composta di una struttura con reticolato di ponteggi metallici e tavole in legno.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna occorre differenziare il piano primo e il piano secondo. Al piano primo l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in sono in grès, gli infissi e gli avvolgibili (laddove presenti) sono in pvc. Gli infissi che affacciano sul balcone sono dotati di persiane in materiale metallico. Il piano secondo, collegato al primo tramite una scala interna in cemento priva di rivestimento, è stato lasciato allo stato grezzo con pareti non intonacate, in alcuni punti è visibile il tetto a falde inclinate (altezza minima 2,20 ml. e altezza massima 3,60 ml). Soltanto un vano risulta intonacato.</p> <p>L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.</p> <p>Si precisa che la proprietà comprende anche un'area scoperta di circa 900 mq comune sia ai subalterni pignorati (subb. 3 e 4) che ai subalterni non oggetto della procedura esecutiva (subb. 2 e 5). L'area esterna in parte giardinata, anche se comune ad entrambe le proprietà, risulta divisa fisicamente attraverso la costruzione di murature a perimetrare le due parti.</p>		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberto Breglia, 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 113, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	64,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene n.2, che sarà venduto unitamente all'appartamento, è un garage che si trova al piano terra di quanto sopra descritto.</p> <p>Si tratta di un ampio garage finestrato attualmente usato come residenziale. Comprende ad oggi due unità immobiliari indipendenti e attigue. All'immobile si accede da Via Alberto Breglia al civico 19 attraverso un cancello carrabile elettrico a due ante, con a lato un cancello più piccolo pedonale. Si percorre un vialetto asfaltato che giunge ad uno slargo usato come parcheggio, per poi giungere all'ingresso del primo appartamento (evidenziato con retino rosa nella planimetria sottostante). Il secondo appartamento (evidenziato con retino celeste nella planimetria sottostante) è raggiungibile attraversando un ulteriore passaggio asfaltato fino a raggiungere l'ingresso lateralmente.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna le due unità immobiliari sono in discrete condizioni di manutenzione ed uso: i pavimenti sono in sono in grès, gli infissi sono in pvc alcuni dotati di persiane in materiale metallico, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nè all'ultimo titolo assentito riferito al condono 86/249372/0 (concessione n.65924 del 03.11.1997) per una diversa distribuzione degli spazi interni e per l'aumento della superficie residenziale.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.</p>		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		